

SPH newsletter

news

Neueste Meldungen aus CEE/SEE
Seite 2

schwerpunkt

Im Mittelpunkt der Mipim 2013 steht als „Country of Honour“ die Türkei. Aber auch darüber hinaus bietet die Mipim Einiges an interessanten Themen.
Seite 11

hintergrund

Der Investmentmarkt Russlands boomt, doch die Russen bleiben hauptsächlich unter sich.
Seite 15



Wohnraum in Russland ist ein rares Gut und bezahlbarer Wohnraum erst recht. Hier soll die Russian Housing Development Foundation Abhilfe schaffen.
Seite 19

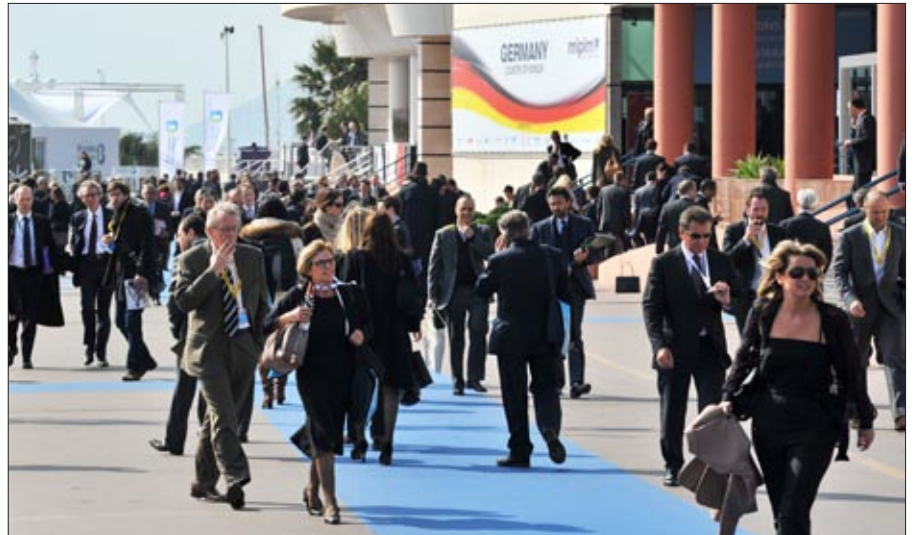
termine

Messen und Kongresse
Seite 21

standpunkt

Geht es nur nach den Zahlen, so scheint die Krise überwunden. Und doch bleibt ein Unbehagen.
Seite 23

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Schwerpunkt der ersten Ausgabe des SPH Newsletters im Jahr 2013 ist die Mipim. Viele in der Branche wissen, dass sich der Besuch der Mipim durchaus lohnt. Einige der Aussteller haben sich zudem entschieden, in dieser Ausgabe des SPH Newsletters mit einer Anzeige präsent zu sein. Selbstverständlich empfehlen wir besonders den Besuch derjenigen Unternehmen, die uns auf diese Weise unterstützt haben. Und zwei dieser Aussteller sind auch auserkoren beim Rennen um die begehrten Mipim-Awards. Denjenigen von Ihnen, die in Cannes sind, empfehle ich, diesen Objekten – „Marmara Park“ und „The Sqaire“ – besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Mit der Türkei als „Country of Honour“ der Mipim haben wir uns entschlossen, ein kleines Update in Sachen Türkei in den Vorbericht zur Mipim integrieren. Denn beide Themen gehören dieses Jahr zusammen. Ein eigenes Augenmerk richtet sich hingegen auf Russland. Der Grund ist einfach: Unter den zahlreichen Ausstellern aus Osteuropa stellt Russland auch dieses Jahr wieder die größte Zahl. Und Moskau als Hauptstadt ist erstmals nicht nur mit einem Stand, sondern mit einem erweiterten Auftritt in einem Zelt vertreten, um dort die künftige Stadterweiterung vorzustellen.

Denjenigen, die nach Cannes zur Mipim kommen, wünsche ich jetzt schon einen erfolgreichen Messeverlauf. Denn ich freue mich zwar, viele von Ihnen in Cannes (wieder) zu sehen, aber leider kann das nicht mehr bei allen gelingen, weil die Leserschaft des SPH Newsletters kontinuierlich wächst. Und ich wünsche uns allen für die Mipim etwas mehr Sonnenschein und frühlingshaftere Temperaturen als das hier noch der Fall ist.

Ihr

Andreas Schiller



In die Airportcity St. Petersburg zieht ein Tochterunternehmen des russischen Energiekonzerns Gazprom. Damit sind rund 80 Prozent der fertiggestellten Büroflächen vermietet.

NEUER MIETER IN DER AIRPORTCITY ST. PETERSBURG: GAZPROM

Die Joint-Venture-Gesellschaft ZAO Avielen AG der Immobilienunternehmen Warimpex, CA Immo und UBM vermietete zwei Drittel der Büroflächen in der Airportcity St. Petersburg an Gazprom Invest Zapad, ein Tochterunternehmen von OAO Gazprom.

Die Airportcity St. Petersburg befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg Pulkovo 2. Es ist das erste Business Center und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im Gebiet rund um den Flughafen, einem der am schnellsten wachsenden Wirtschaftsräume St. Petersburgs.

Neben einem Vier-Sterne-Hotel Crowne Plaza sind drei moderne Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 31.000 Quadratmetern entstanden. Die beiden Türme „Jupiter 1“ und „Jupiter 2“ der ersten Bauphase mit einer Fläche von 16.000 Quadratmetern wurden bereits eröffnet und sind durch den Mietvertrag mit Gazprom nun zu rund 80 Prozent vermietet. Der Rohbau des dritten Turms „Zeppelin“ (15.000 Quadratmeter) der zweiten Bauphase steht und wird je nach Mieternachfrage fertiggestellt.

DEKA IMMOBILIEN KAUFTE BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS IN WARSCHAU

Die Deka Immobilien GmbH hat für rund EUR 148 Millionen das Büro- und Geschäftshaus „International Business Center“ in Warschau erworben. Das vollständig vermietete Objekt wird in den Liegenschaftsbestand des offenen Immobilienpublikumsfonds Deka-ImmobilienEuropa eingebracht. Verkäufer ist ein institutioneller europäischer Immobilienfonds der GLL Real Estate Partners GmbH, München.

Das im Jahr 2002 erbaute und 2007 erweiterte „International Business Center“ in der Innenstadt von Warschau verfügt über eine Gesamtmiethfläche von rund 37.000 Quadratmetern. Rund 2.500 Quadratmeter entfallen auf Einzelhandelsflächen. Insgesamt gibt es in dem Objekt 19 Mietparteien. Hauptmieterin ist die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers.

HOCHTIEF SOLUTIONS EXPANDIERT IN DIE TÜRKEI

Hochtief Solutions AG mit Sitz in Essen hat in der Türkei zwei Gesellschaften gegründet: Die Landesgesellschaft Hochtief Insaat Hizmetleri A.S. (Hochtief Construction Services, Aktiengesellschaft nach türkischen Recht) soll künftig in der Türkei als Muttergesellschaft die Funktion einer Holding analog zur deutschen Hochtief Solutions AG übernehmen, während Hochtief Gayrimenkul Gelistirme Ltd. Sti. (Hochtief Real Estate Development, Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach türkischem Recht) das operative Projektentwicklungsgeschäft betreiben wird. Die Aktivitäten der Hochtief Gayrimenkul Gelistirme Ltd. Sti. werden sich zunächst auf Istanbul und hier das Marktsegment Büroimmobilien konzentrieren.



Turkmall hat das zweite Shopping Center der Marke Novada in Istanbul im Stadtteil Atasehir auf der asiatischen Seite der Stadt eröffnet.

ZWEITES NOVADA SHOPPING CENTER IN ISTANBUL ERÖFFNET

Das zweite Shopping Center der Marke Novada in Atasehir in Istanbul hat eröffnet. Projektentwickler ist das türkische Unternehmen Turkmall. Das Einkaufszentrum, das ein Investment von EUR 50 Millionen erforderte, umfasst einen 3.950 Quadratmeter großen Hypermarkt, eine 4.000 Quadratmeter große Hochzeitshalle, die der Gemeinde Atasehir gehört, sowie Bars, Restaurants und zahlreiche mittelgroße Ladenflächen.

SHERATON KRAKÓW UND SOFIA HILTON AUF DEM MARKT

Jones Lang LaSalle wurde exklusiv beauftragt, die Eigentumsrechte an den Hotels Sheraton Kraków (Polen) und Hilton Sofia (Bulgarien) zu verkaufen. Das Fünf-Sterne-Hotel Sheraton Kraków in der polnischen Stadt Krakau umfasst 232 Zimmer und liegt am Ufer der Weichsel mit Blick zum Wawel. Das ebenfalls mit fünf Sternen benotete Hilton Sofia mit 245 Zimmern liegt in der bulgarischen Hauptstadt am Bulgaria Boulevard 1, in unmittelbarer Nähe zum Sofia Congress Centre (NDK) und zur Innenstadt.

BLACKSTONE KAUFTE ZWEI POLNISCHE LOGISTIK-PORTFOLIOS

LogiCor, die pan-europäische Logistikplattform der Immobilienfonds, die von Tochtergesellschaften der Blackstone Group verwaltet werden, hat von Panattoni Europe zwei Portfolios mit insgesamt 402.000 Quadratmeter Logistikfläche in Polen erworben.

Die erste Transaktion fand bereits im Oktober 2012 statt und umfasst vier Projekte mit insgesamt 218.000 Quadratmeter Fläche. Die Projekte gehörten zuvor einem Joint Venture von Panattoni und einem weiteren Investor. Bank Pekao S.A. hat die Finanzierung des Ankaufs als Sole Lender ermöglicht. Die zweite Transaktion wurde im Dezember 2012 abgeschlossen und betraf ein Portfolio mit neun bereits fertiggestellten Logistikimmobilien mit einer Gesamtfläche von 184.000 Quadratmetern. Dieses Portfolio war gemeinsam mit Pramerica Real Estate Investors, dem europäischen Immobilienarm der US-amerikanischen Prudential Financial, Inc., entwickelt worden. Die Helaba Landesbank Hessen-Thüringen stellte als Sole Lender die Finanzierung des Portfolioerwerbs sicher.

RAIFFEISEN BANK FINANZIERT SHOPPING CENTER IN PLOIESTI

AFI Europe hat von der Raiffeisen Bank International einen Kredit von mehr als EUR 30 Millionen für den Bau des AFI Palace Ploiesti in der rumänischen Stadt Ploiesti erhalten. AFI Palace Ploiesti ist das erste moderne Shopping Center der Stadt und soll bei Fertigstellung 28.500 Quadratmeter Mietfläche sowie rund 1.000 Parkplätze umfassen. Die Eröffnung ist für Oktober 2013 geplant.

DIE IMMOBILIENGESELLSCHAFT DER METRO GROUP

DRIVING REAL ESTATE VALUE



METRO PROPERTIES verbindet umfassende Handelsexpertise mit ausgeprägter Immobilienkompetenz. Wir unterstützen das Wachstum der METRO GROUP Vertriebslinien. Und eröffnen unseren Partnern neue Chancen.

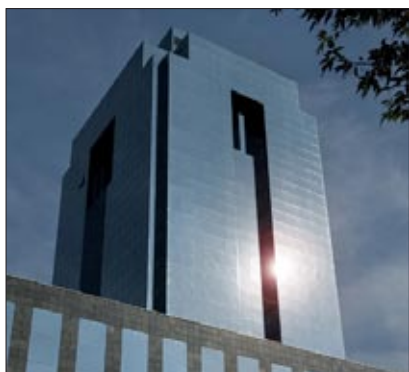
Immobilien sind der Schlüssel zum Erfolg im Groß- und Einzelhandel. Gut, einen Partner zu haben, der die ganzheitliche

Perspektive einnimmt und die Wertsteigerung zum Ziel hat: Driving Real Estate Value. Für Kunden in rund 30 Ländern planen, entwickeln, bauen und verwalten unsere 1.700 Mitarbeiter moderne Groß- und Einzelhandelsstandorte sowie Einkaufszentren. Durch aktives Asset Management tragen sie dazu bei, den Wert des Immobilienportfolios langfristig zu steigern. Von diesem integrierten Ansatz profitieren nicht nur unsere Kunden aus dem Handel, sondern auch unsere Immobilienpartner. Wann werden Sie Teil dieser Erfolgsgeschichte?

mipim
the world's property market

BESUCHEN SIE UNS:
R33.10

METRO PROPERTIES 



Warta Tower ist mit 28.000 Quadratmeter Fläche eines der größten Bürogebäude im Zentrum von Warschau.

HELABA FINANZIERT WARTA TOWER IN WARSCHAU

Die Helaba finanziert als Sole Lender, Arranger und Agent das Büroobjekt Warta Tower in Warschau mit EUR 59 Millionen für Chmielna Inwestycje Sp. z o.o., eine Zweckgesellschaft der Kulczyk Holding S.A. Warta Tower wurde im Jahr 2000 im zentralen Geschäftsviertel erbaut. Das Büroobjekt ist Hauptsitz der TUIR Warta S.A., eines der größten Versicherungsunternehmen in Polen. Warta Tower umfasst mit 82 Metern Höhe 22 Stockwerke mit rund 28.000 Quadratmeter Mietfläche und zählt zu den größten Bürogebäuden in Warschau.

VIG FONDS KAUFTE BÜROGEBÄUDE IN PRAG

VIG (Vienna Insurance Group) Fund hat von der Immofinanz Group das Bürogebäude BB Centrum Building C erworben. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen bewahrt. Die Immobilie ist Teil des insgesamt zehn Bürogebäude umfassenden Businessparks BB Centrum im Prager Bezirk 4. Im Besitz der Immofinanz befinden sich noch drei weitere Objekte, die Gebäude A, B und Gamma. Das BB Centrum Building C umfasst sieben Stockwerke mit einer Mietfläche von rund 13.000 Quadratmetern sowie zwei Untergeschosse mit 207 Tiefgaragenplätzen. Das Bürogebäude war 1998 als das erste Objekt des Businessparks BB Centrum errichtet worden.

W. P. CAREY ERWIRBT EINZEL- HANDELSPORTFOLIO IN KROATIEN

CPA®:17 – Global, ein börsennotierter, nicht gehandelter REIT von W. P. Carey, hat ein Portfolio mit acht Einzelhandelsgeschäften in Kroatien erworben. Der Kaufpreis belief sich auf rund EUR 34,6 Millionen. Die Objekte, die flächenmäßig von Hypermarkets bis zu traditionellen Supermärkten reichen, liegen in Städten rund um Zagreb sowie in den Touristenhochburgen an der Adria und sind langfristig an Konzum vermietet, ein Tochterunternehmen von Agrokor d.d. Mit Umsatzerlösen von etwa EUR 4 Milliarden und mit rund 35.000 Mitarbeitern ist Agrokor d.d. das größte Privatunternehmen in Kroatien und eines der führenden Lebensmittelunternehmen in Osteuropa.

PANATTONI STELLT WEITERES PROJEKT IN MYSLOWICE FERTIG

Panattoni Europe hat einen weiteren Abschnitt des Panattoni Park Myslowice bei Katowitz in Polen fertiggestellt. Das siebte Gebäude mit 28.000 Quadratmeter Industrie-fläche ist an CEVA Logistics, Manuli Hydraulics (9.300 Quadratmeter) und Valeo (9.200 Quadratmeter) vermietet. Panattoni Park Myslowice ist eines der größten Verteilzentren in Polen: Im Endausbau soll Panattoni Park Myslowice aus acht Gebäuden mit insgesamt 200.000 Quadratmeter Fläche bestehen.

Centro
Oberhausen

Typ: Shopping Center
Größe: 160.000 m²
Co-Agent • Security-Agent



Warta Tower
Warschau

Typ: Bürogebäude
Größe: 28.000 m²
Sole Lender • Arranger • Agent



Watermark Place
London

Typ: Bürogebäude
Größe: 50.000 m²
Agent • Underwriter



88north
München

Typ: Bürogebäude
Größe: 47.000 m²
Lender



New Vélizy
Paris

Typ: Bürogebäude
Größe: 49.000 m²
Agent • Arranger • Lender



Foncière des Régions
Di Fiore Architecture – Anawa

Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Immobilien-geschäft. Wir sind Ihre Experten für optimale und maßgeschneiderte Finanzierungen auf nationalen und internationalen Märkten. Durch individuell auf Sie abgestimmte Lösungen, eine schlanke Unternehmensorganisation und kurze Entscheidungswege sind wir auch langfristig der zuverlässige Partner für Ihre Projekte. www.helaba.de

Besuchen Sie uns
auf der MIPIM:
Espace Riviera
Stand R 33.07

Helaba |

Banking auf dem Boden der Tatsachen.



RREEF Real Estate Special Funds hat den Bürokomplex Green Corner in Warschau erworben. Verkäufer und Developer von Green Corner war Skanska.

RREEF ERWIRBT BÜROGEBÄUDE GREEN CORNER IN WARSCHAU

RREEF Real Estate Special Funds hat den Bürokomplex Green Corner in Warschau für EUR 94,6 Millionen erworben. Green Corner besteht aus zwei vor kurzem fertiggestellten Bürogebäuden im Warschauer Bezirk Wola. Der Komplex bietet eine Gesamtmietfläche von 27.000 Quadratmetern und ist zu 95 Prozent vermietet. Einer der größten Einzelmietler ist die schwedische Nordea Bank, die dem einen der beiden Gebäude den Namen gab – Nordea House. Weitere Mieter sind unter anderen Grant Thornton und Jones Lang LaSalle Group Services. Das zweite Gebäude, Green Corner, ist komplett an eine der zentralen polnischen Verwaltungsbehörden vermietet.

FUTUREAL UND GANT DEVELOPMENT BÜNDELN KRÄFTE IN POLEN

Der ungarische Projektentwickler Futureal und die polnische Gant Development S.A. haben vereinbart, gemeinsam in die Entwicklung von Wohnprojekten von Gant zu investieren. In drei Städten sollen bis zu 1.200 Wohneinheiten entstehen, die ein Gesamtinvestment von rund EUR 87 Millionen erfordern. Entsprechend der Vereinbarung wird die Futureal Group bis zu EUR 10 Millionen an Eigenkapital in die von Gant entwickelten Projekte investieren.

Das Joint Venture mit Gant ist Teil des ‚Partnership Program‘ von Futureal im Zusammenhang mit den Plänen der Gruppe, EUR 100 Millionen in Partnerschaften mit anderen Projektentwicklern, Investoren und Bankpartnern zu investieren, um aussichtsreiche Projekte in Zentraleuropa zu starten.

PBB VERLÄNGERT KREDIT FÜR CEIF

pbb Deutsche Pfandbriefbank hat mit dem Central European Industrial Fund CEIF vereinbart, die Laufzeit für den vorrangigen Kredit über EUR 169 Millionen um drei Jahre zu verlängern. pbb ist bei diesem Kredit Arranger, Sole Lender und Hedge Provider. CEIF ist ein gemeinsam von Valad Europe und Aviva Investors aufgelegter geschlossener Fonds nach Luxemburger Recht (FCP, Fonds Commun de Placement), der in Industrie- und Logistikimmobilien in Polen, in der Tschechischen Republik, in Ungarn und in Rumänien investiert.

BAUSTART FÜR BÜROPROJEKT NIMBUS IN WARSCHAU

Die Immofinanz Group hat den Startschuss für das erste von ihr selbst entwickelte Büroprojekt Nimbus mit mehr als 19.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche in Warschau am Jerozolimskie Bürokorridor gegeben. Als Generalunternehmer agiert Porr Polska S.A., die Vermarktung übernehmen CBRE und DTZ. Die Fertigstellung ist für August 2014 geplant. Die Baukosten belaufen sich auf rund EUR 27 Millionen.



*Le Palais in Warschau:
Die historischen Gebäude wurden
grundlegend saniert und modernisiert
und durch einen Neubau erweitert.*

LE PALAIS BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU ERÖFFNET

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat die Bauarbeiten am Le Palais Bürogebäude in Warschau erfolgreich abgeschlossen. Die Immobilie befindet sich im zentralen Geschäftsviertel von Warschau. Auf einer Fläche von rund 5.300 Quadratmetern bietet Le Palais Büroräumlichkeiten sowie Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Das Entwicklungsprojekt umfasste die Restaurierung und Modernisierung der historischen Gebäude sowie die Erweiterung des Komplexes durch einen Neubau. Für den Verkauf des Objekts an einen internationalen institutionellen Investor wurde bereits ein vorläufiger Kaufvertrag unterzeichnet. Das Closing wird für Mitte 2013 erwartet.

GRIFFIN REAL ESTATE ERWIRBT RENOMA SC IN BRESLAU

Griffin Real Estate hat für knapp EUR 120 Millionen das Renoma Shopping Center in der westpolnischen Stadt Breslau erworben. Verkäufer war Centrum Development & Investments (CDI). Griffin, ein Investmentmanagementunternehmen, das in Zentral- und Osteuropa aktiv ist, tätigte den Kauf für einen seiner Fonds. Collier International hat Griffin bei der Transaktion beraten. Die gemischt genutzte Immobilie mit 41.000 Quadratmetern umfasst ein Shopping Center mit 140 Ladengeschäften auf 31.000 Quadratmetern Bruttomietfläche, die sich über vier Ebenen erstrecken, sowie einen 10.000 Quadratmeter umfassenden Bürobereich und ein Parkhaus mit rund 600 Stellplätzen. Renoma wurde 2006 nach einer grundlegenden Erneuerung wiedereröffnet. Das Shopping Center war ursprünglich 1930 als Wertheim Kaufhaus nach Plänen des deutschen Architekten Hermann Dernburg errichtet worden.

EBRD FINANZIERT RETAIL PARK IN BELGRAD

Die EBRD stellt einen Kredit in Höhe von EUR 13,5 Millionen für den Bau eines Retail Parks in der serbischen Hauptstadt Belgrad zur Verfügung. Der neue Retail Park in der Gemeinde Zemum auf der rechten Seite der Donau soll 15.309 Quadratmeter Einkaufsfläche sowie 584 Stellplätze umfassen. Das Projekt wird von Jelmil d.o.o. und Konzulpro d.o.o. entwickelt, Objektgesellschaften, die indirekt von Jerusalem Economy Ltd. und der Industrial Buildings Corporation Ltd der Fishman Group gehalten werden.

FENIKS-GEBÄUDE IN WARSCHAU STEHT ZUM VERKAUF

Projektentwickler Europlan und Co-Investor Griffin Real Estate haben Colliers International mit dem Verkauf des Bürogebäudes Feniks in der Warschauer Innenstadt beauftragt. Das Gebäude umfasst auf sieben Etagen 9.000 Quadratmeter Bürofläche, rund 1.000 Quadratmeter Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sowie 48 Tiefgaragenplätze.



THE MULTI PERSPECTIVE

www.multi.eu



Erste Reihe

links: Alexander Bosak

rechts: Peter Czappek

Zweite Reihe

links: Togrul Gönden

rechts: Joanna Richter

Dritte Reihe

links: Marcia Schless

rechts: Hubert Spechtenhauser

Vierte Reihe: Aziz Torun

PERSONALIEN

Alexander Bosak ist seit Februar 2013 Stiftungsprofessor Immobilienwirtschaft mit besonderer Berücksichtigung der Immobilienbewertung und des Immobilienmarketings am Institut Immobilienwirtschaft der FH Wien der WKW (Wirtschaftskammer Wien). Er ist zudem Geschäftsführer der BREC Bosak Real Estate Consulting GbmH, eines auf internationales Immobilienmarketing spezialisierten Unternehmens mit Sitz in Wien.

Peter Czappek wurde zum 1. Januar 2013 zum neuen CEO und Sprecher der Geschäftsführung der Bank Austria Real Invest bestellt. Er übernimmt die Verantwortung für das Fondsmanagement, Human Resources und Vertriebsstrategie. Peter Czappek startete seine berufliche Laufbahn 1976 in einer Filiale der Länderbank, einem Vorgängerinstitut der Bank Austria. Es folgten verschiedene Führungspositionen im Bereich Marketing- und Produktstrategie für Privatkunden und Klein- und Mittelbetriebe. Zuletzt war Peter Czappek Leiter des Privatkundengeschäftes in der Bank Austria. Darüber hinaus ist er Aufsichtsrat in einigen Tochtergesellschaften der Bank Austria.

Togrul Gönden wurde Managing Partner bei Cushman & Wakefield in der Türkei. Togrul Gönden war zuvor Director und Head of Retail Property & Asset Management bei Jones Lang LaSalle in Russland. Togrul Gönden wurde in Deutschland, den USA und in Spanien ausgebildet und hat in den vergangenen zwölf Jahren in Deutschland, in der Türkei und Russland gearbeitet.

Joanna Richter wurde Vorstandsvorsitzende bei Centrum Development. Sie arbeitet seit 2003 für die Gruppe und ist seit mehr als zehn Jahren mit dem Immobilienmarkt in Polen vertraut. Sie ist derzeit Asset Managing Director und Mitglied des Vorstands. Von 1996 bis 2003 war Joanna Richter Director der Euroimpex Trade Sp. z o. o. in Posen, zuständig für Analysen des gewerblichen Immobilienmarkts und Mietverhandlungen. Joanna Richter hat ihre Ausbildung an der London Valley University abgeschlossen.

Marcia Schless wechselt in den Vertrieb der niederländischen FD Mediagroep, deren wichtigste Medien Het Financieele Dagblad und BNR Nieuwsradio sind. Nach mehr als 20 Jahren als Marketing & Communications Manager bei Multi Corporation hat Marcia Schless sich von Multi verabschiedet und das Angebot als Account Manager Sales bei der FD Mediagroep angenommen. Marcia Schless ist zugleich Director-Eigentümer von Pink Line Communication, Member of the Board von ULI Urban Land Institute Netherlands, Chair von DWIRE Dutch Women in Real Estate und Mitglied des Real Estate Table und des Ladies Table IGC Industriele Groote Club (Business Club of Industry). Marcia Schless ist ferner Ambassador of ReedMidem für Mipim und Mapiç.

Hubert Spechtenhauser verlässt Hannover Leasing Ende Februar 2013 auf eigenen Wunsch. Er gehörte der Geschäftsführung des Pullacher Unternehmens seit Anfang 2010 an und verantwortete in dieser Funktion die Bereiche Immobilien Ausland, Immobilien Inland, Asset Management und Treasury. Hubert Spechtenhauser wird sich künftig einer neuen beruflichen Aufgabe im Bankbereich widmen.

Aziz Torun, Chairman und CEO der Torunlar Group, wurde neuer Chairman des Board of Directors bei GYODER, dem türkischen Verband der Immobilieninvestmentunternehmen. Aziz Torun ist seit 1982 der Torunlar Group verbunden und seit 1996 zugleich auch Chairman des Board of Directors der Torunlar Real Estate Investment Company (Torunlar REIC). Von 1976 bis 1982 war er für das türkische Ministerium für Arbeit und Soziales tätig. Aziz Torun hat einen Abschluss in Wirtschaftswissenschaften der Universität Istanbul.

FRÜHLING AN DER CÔTE D'AZUR MIT BLICK ZUM BOSPORUS



Die Türkei als das Land, das Europa und Asien verbindet, ist „Country of Honour“ der Mipim 2013.

Vom 12. bis 15. März 2013 treffen sich Vertreter der Immobilienwirtschaft aus aller Welt in Cannes. In diesem Jahr steht die Mipim unter dem Motto „Building tomorrow's world“ und ist die Türkei „Country of Honour“.

Mipim ist die am längsten etablierte internationale Messe für alle, die in irgendeiner Form mit Immobilien befasst sind. Das sind nicht nur immobilienwirtschaftliche Unternehmen wie Investoren und Projektentwickler, sondern auch Gebietskörperschaften und Wirtschaftsförderungen, Architekten und Stadtplaner sowie Dienstleister und Beratungsunternehmen. Aussteller und Besucher kommen aus aller Welt nach Südfrankreich. Im vergangenen Jahr waren es nach Angaben des Organisations Reed Midem rund 19.400 Teilneh-

mer aus 83 Ländern, die zum Palais des Festivals strömten. Insgesamt präsentierten sich 1.860 Aussteller in Cannes.

Auch die zentral-, ost- und südosteuropäischen Länder sind in Cannes vergleichsweise stark vertreten. Für dieses Jahr haben sich bislang (18. Februar 2013) mehr als 400 Unternehmen aus CEE/SEE einschließlich der Türkei angemeldet, davon 274 als Aussteller. Die stärkste Gruppe mit 103 Ausstellern stellt das auch flächenmäßig größte Land Europas, Russland, gefolgt von Polen, dem Land, das derzeit die größte Aufmerksamkeit als Investitionsstandort auf sich zieht (63 Aussteller), und von der Türkei (31 Aussteller), dem diesjährigen „Country of Honour“.

Seit Ende 2009 erlebt die Türkei nicht nur ein kontinuierliches, sondern auch

– im Vergleich mit den europäischen Ländern – überdurchschnittliches Wachstum. 2010 und 2011 stieg das Bruttoinlandsprodukt um jeweils gut acht Prozent an. Im vergangenen Jahr verlangsamte sich das Wachstum zwar auf rund drei Prozent, doch war diese Abschwächung nicht zuletzt durch die Eurokrise bedingt, denn immerhin gehen 65 Prozent aller Exporte der Türkei in die europäischen Märkte.

Auch noch in anderer Hinsicht behauptet die Türkei eine Spitzenposition. Das Land zwischen Europa und Asien führt seit 2010 weltweit die Liste der Staaten an, deren Transparenz sich deutlich verbessert. Im Transparency Index 2012 von Jones Lang LaSalle rangiert die Türkei auf Rang 31 – zwar noch hinter Polen (19), der Tschechischen Republik (24) und Ungarn (26), aber vor Griechenland (33), der Slowakei

ECE auf Erfolgskurs in der Türkei

Besuchen Sie uns
auf der MIPIM
Stand 16.01

TERRACITY,
ANTALYA

CARREFOURSA KARŞIYAKA,
IZMIR

CARREFOURSA BAHCEPARK,
ISTANBUL

MIGROS-CENTER-BEYLIKDÜZÜ,
ISTANBUL

METRO-CITY,
ISTANBUL

MIGROS-CENTER,
ANTALYA

NEOMARIN,
ISTANBUL

MARMARA PARK,
ISTANBUL

ANKAMALL,
ANKARA

MALTEPE PARK,
ISTANBUL

ESPARK,
ESKIŞEHİR

ECE

(36), Russland (37), Rumänien (40), Kroatien (51), Bulgarien (57), der Ukraine (61), Slowenien (62) und Serbien (69).

Bislang richtete sich der Blick westlicher Projektentwickler und Investoren in der Türkei vor allem auf den Markt für Shopping Center. Die vergleichsweise junge Bevölkerung des Landes, die Konsumfreudigkeit der Türken sowie der Nachholbedarf des Landes bei modernen Einkaufsmöglich-

Hotel und Freizeiteinrichtungen. Auch bei den „Markets to Watch“ erreicht Istanbul – nach Spitzenplätzen in den vergangenen Jahren – immer noch Rang vier (nach München, Berlin und London).

Doch der Blick sollte sich nicht nur auf Hotel- und Handelsimmobilien richten. Investoren aus Nahost und aus dem arabischen Raum haben den Bürobereich längst entdeckt, nur von (west)euro-

neue U-Bahnlinie mit dem bereits vorhandenen U-Bahnnetz und mit Marmaray verbunden werden soll. Marmaray ist eines der großen Infrastrukturprojekte der Stadt, ein Bahntunnel unter dem Bosphorus, der asiatische und europäische Seite miteinander verbinden soll. Eine weitere Verbindung soll über eine dritte vierspurige Brücke über den Bosphorus geschaffen werden.

Als „Country of Honour“ hat die Türkei auch einen prominenten Platz im Konferenzprogramm der Mipim. Neben einem Blick auf die Immobilienmärkte und -segmente wird es auch um die Frage nach der Rolle der Türkei in der Immobilienwirtschaft Europas und des Nahen Ostens gehen. Abgerundet werden die Veranstaltungen durch einen Ausblick auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Türkei und auf Schlüsselprojekte, die für Investoren Chancen bieten können.

Erstmals richtet die Mipim in diesem Jahr ein so genanntes Innovation Forum ein, einen eigenen 1.000 Quadratmeter großen Pavillon außerhalb des Palais des Festival, in dem es um die Frage geht, wie man durch innovative Lösungen den Wert einer Immobilie langfristig erhöhen kann. Zwar sind Begriffe wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Smart Cities und Smart Buildings inzwischen etwas inflationär geworden, doch mittel- und langfristig und damit in eben jenen Zeiträumen, in denen die Immobilienwirtschaft normalerweise denkt, werden sich unsere Städte und unsere gebaute Umwelt deutlich verändern (müssen). In Cannes sollen Vorträge in einem eigenen Konferenzraum und die Präsentation von innovativen Lösungen Wege in die Zukunft zeigen. Zugleich sollen Architekten, Investoren sowie Projektentwickler, aber auch Nutzer, die schließlich mit den neuen Gegebenheiten „leben“ müssen, die Möglichkeit haben, mit jenen in Kontakt zu treten, die sich mit eben diesen innovativen Lösungen intensiv befassen. Ein Blick auf das Konferenzprogramm und die hier vertretenen Namen lohnt sich und vielleicht ebenso ein Besuch des Innovation Forums, betreffen diese Veränderungen doch uns alle. | **Marianne Schulze**



Istanbul soll als internationales Finanzzentrum etabliert und ausgebaut werden.

keiten waren die Gründe, warum gerade dieses Segment im Vordergrund stand. Doch zumindest in Istanbul und Ankara erreicht der Markt langsam eine Sättigung, und auch das eine oder andere regionale Oberzentrum ist inzwischen gut mit Einkaufsmöglichkeiten versorgt.

Ebenso haben sich in Istanbul fast alle großen Hotelketten etabliert. Vor allem bei den Fünf-Sterne-Hotels hat man am Bosphorus sowie in Touristenhochburgen wie Bodrum und Antalya inzwischen reichlich Auswahl. Anders sieht es dagegen bei Mittelklasse-Hotels sowie an anderen Orten aus – hier besteht nach wie vor Bedarf.

Folgt man der Studie „Emerging Trends in Europe 2013“, die jährlich von ULI Urban Land Institute und PricewaterhouseCoopers erstellt wird, so zählt die Türkei zu den Spitzenmärkten bei Einzelhandel,

päischer Seite ist man bei diesem Thema noch immer etwas zögerlich. Das könnte sich allerdings in Istanbul bald ändern, wenn das neue IFC Istanbul Financial Centre entsteht, das auf der asiatischen Seite geplant ist. Auf einem 1,7 Millionen Quadratmeter großen Areal innerhalb der Bezirke Atasehir und Ümranyie auf der asiatischen Seite soll für USD 2,6 Milliarden ein neuer Stadtteil entstehen. Der Masterplan sieht 560.000 Quadratmeter Bürofläche und 70.000 Quadratmeter Hotels sowie Wohneinrichtungen, ein Konferenzzentrum und Einkaufsmöglichkeiten vor. Nach Fertigstellung des Projekts sollen die Zentralen staatlicher Banken und andere öffentliche Finanzinstitute wie die Bankenaufsichtsbehörde (BDDK), die Kapitalmarktkommission (SPK) und der türkische Bankenverband (TBB) in das IFC umgesiedelt werden. Auch Bereiche für private Banken und Finanzinstitute sind hier vorgesehen. Das IFC soll über eine

THE SQUAIRE

DISCOVER NEW WORK CITY

**Nominated for Best Office
& Business Development**
Vote for THE SQUAIRE
www.thesquare-award.com



THE PERFECT LOCATION FOR

GLOBAL PLAYERS

THE SQUAIRE, Frankfurt Airport
A project of **IVG Immobilien AG**



HAPPIER EMPLOYEES.

THANKS TO THE NEW WORK CITY CONCEPT:

THE SQUAIRE offers a working environment that fosters productivity and motivation. The infrastructure is tailored to everyday working life with restaurants, stores, doctors, fitness studio, day-care centre and various services.

MORE TIME.

BECAUSE THE PRIME LOCATION BRINGS PEOPLE TOGETHER QUICKER:

THE SQUAIRE is situated at one of the major European transport hubs – within walking distance of Frankfurt International Airport, above the ICE long-distance train station, and just off the A3 motorway.

MORE CLIENT CONTACT.

BECAUSE YOUR CLIENTS REGULARLY PASS BY:

150,000 air passengers, 23,000 rail passengers and 300,000 vehicles pass through here every day. And that includes many of your clients, whom you can meet at the drop of a hat right on your doorstep.



Visit us at MIPIM:
Palais des Festivals, Espace Riviera, R 33.07

FURTHER INFORMATION:

+49 (0) 69 606050-1500 . www.thesquare-award.com

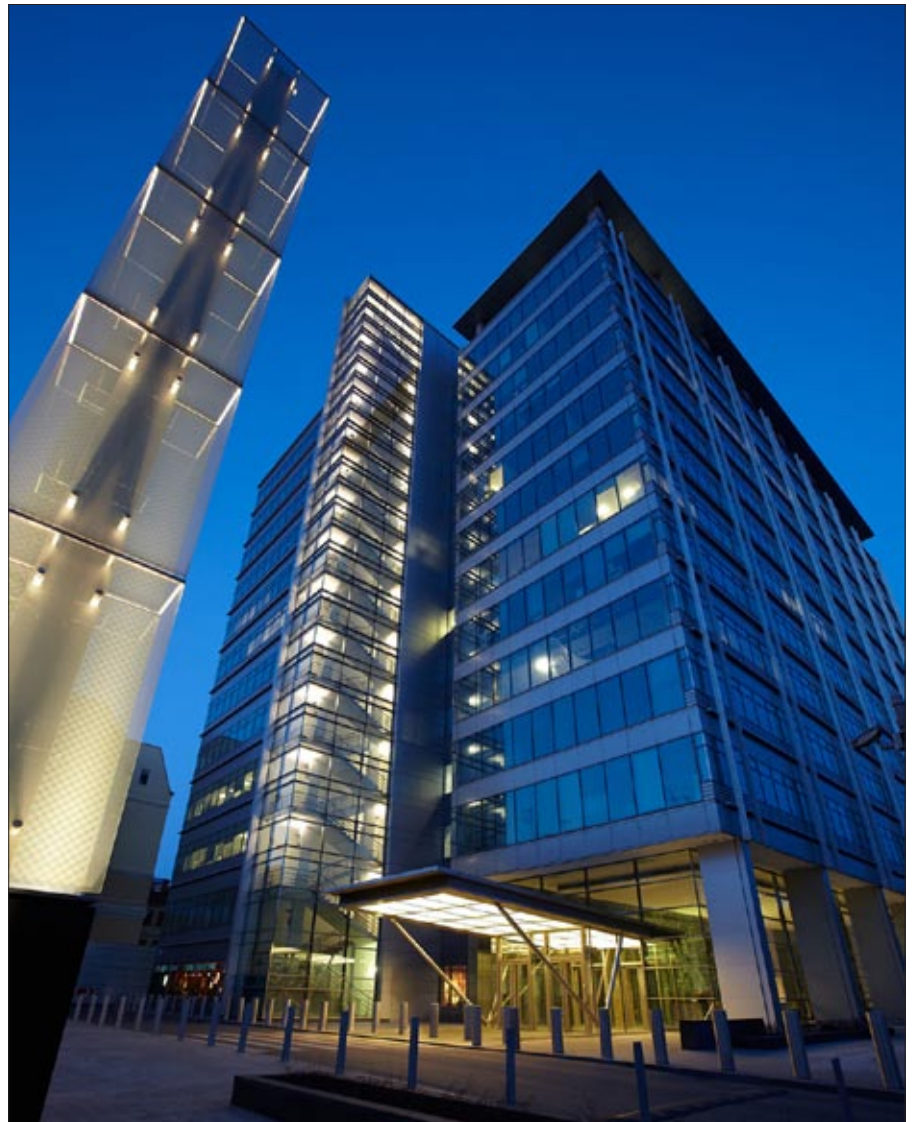
INVESTMENTREKORDE IN RUSSLAND – UND KAUM EINER GEHT HIN

Das Investmenttief von 2009 hat der Immobilienmarkt in Russland längst überwunden, die Volumina liegen seit 2011 deutlich über jenen aus der Zeit vor der Krise – und dennoch ist das westliche Interesse gering. Gut drei Viertel des gesamten Investmentvolumens entfallen auf russische Marktteilnehmer.

Nach den jüngsten Zahlen von Jones Lang LaSalle für den Investmentmarkt Russland lag das gesamte Transaktionsvolumen in Russland (ohne Landkäufe, Joint Ventures und direkte Wohnungsverkäufe an Eigentümer) 2012 bei rund USD 8,6 Milliarden und damit leicht über dem Ergebnis von 2011 (USD 8,5 Milliarden). Betrachtet man nur die gewerblichen Investments, so entfielen auf diesen Bereich USD 7,9 Milliarden, nach Angaben von Cushman & Wakefield USD 7,2 Milliarden. Das sind rund fünf Prozent weniger als 2011. Dennoch liegen diese Zahlen deutlich über dem Niveau, das in den Zeiten vor der Finanzkrise erreicht wurde: 2008, dem damaligen Rekordjahr, verzeichnete JLL lediglich USD 5,1 Milliarden.

Betrachtet man die einzelnen Segmente, so zog 2012 der Bürobereich rund 40 Prozent des Investmentvolumens (USD 3,5 Milliarden) auf sich. Das ist mehr als je zuvor. Bemerkenswert ist auch die Steigerung der Investments im Bereich Logistikimmobilien, die sich gegenüber 2011 um gut ein Drittel auf USD 607 Millionen erhöht haben (rund sieben Prozent des gesamten Investmentvolumens). Demgegenüber hat sich der Anteil an Investments in Handelsimmobilien von knapp 40 Prozent 2011 im vergangenen Jahr auf nicht ganz 20 Prozent verringert.

Geographisch zieht die Hauptstadt Moskau den Löwenanteil der Immobilieninvestments auf sich. Nach Angaben von

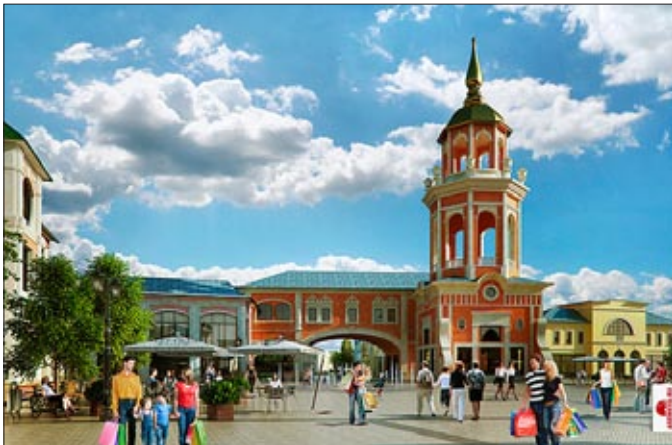


Das russische Unternehmen O1 Properties erwarb das Bürogebäude Ducat Place III.

JLL entfielen fast 90 Prozent des gesamten russischen Immobilieninvestmentvolumens auf Moskau – deutlich mehr als im Vorjahr, als Moskau „nur“ knapp 70 Prozent für sich verbuchen konnte. Betrachtet man den Büroinvestmentmarkt gesondert, dann steigt der Anteil Moskaus sogar auf 97 Prozent. Mit diesem Volumen ist die russische Hauptstadt nach wie vor der drittgrößte

Immobilieninvestmentmarkt in Europa (nach London und Paris). Russlands zweitgrößte Stadt, Sankt Petersburg, folgt nach Angaben von Real Capital Analytics Data mit großem Abstand erst auf Rang 14.

Bei dieser Konzentration der Investments auf Moskau bleibt für andere große Städte Russlands – zehn davon haben immerhin



2012 in Moskau fertiggestellt: links Belaya Dacha Outlet Village, rechts Alcon Business Center.

auch mehr als eine Million Einwohner – nicht mehr viel übrig. Nach Angaben von C&W entfielen auf die regionalen Märkte nur rund USD 75 Millionen – das ist gut die Hälfte weniger als im Vorjahr und sogar rund 75 Prozent weniger als 2010.

Mit der Finanzkrise 2008 und der darauf folgenden Wirtschaftskrise erlebte auch Russland einen Einbruch, der noch heftiger als in anderen europäischen Ländern ausfiel. Doch hat sich das Land davon schnell wieder erholt und weist seit Ende 2010 Wachstumsraten auf, die deutlich über dem europäischen Durchschnitt liegen. 2011 wuchs die russische Wirtschaft nach Angaben des IWF um 4,3 Prozent und 2012 um 3,7 Prozent. Für 2013 rechnet der IWF mit 3,8 Prozent. Die Abschwächung der Wachstumskurve sieht der IWF vor allem als eine Folge der Eurokrise und der schwächelnden Wirtschaften in den Euro-Ländern. Die erneut steigenden Rohstoff- und Energiepreise haben ohne Frage einen großen Anteil am russischen Wirtschaftswachstum, doch auch ein robuster Konsum sowie steigende Einkommen tragen dazu bei. Die Folge ist, dass 2012 die Einzelhandelsumsätze um gut fünf Prozent stiegen, und das, obwohl, bedingt durch höhere Lebensmittelpreise und Preiserhöhungen bei den öffentlichen Tarifen, die Inflation gelichfalls um rund sieben Prozent zulegte.

Dass sich das Interesse der Investoren hauptsächlich auf den Moskauer Markt

konzentriert, überrascht lediglich vom Umfang, weniger von der Tatsache an sich. Dennoch ist das Angebot an Neubauten in der russischen Hauptstadt vergleichsweise gering ist. Auf dem Büromarkt kamen in den ersten neun Monaten 2012 nur rund 400.000 Quadratmeter Fläche auf den Markt und erhöhten den Bestand auf rund 14,5 Millionen Quadratmeter. Diese Zurückhaltung bei den Projektentwicklungen führt dazu, dass die Leerstände kontinuierlich sinken und sich inzwischen – je nach Standort und Ausstattung – zwischen zehn und 15 Prozent eingependelt haben. Damit verliert sich auch der Druck auf die Mieten, die sich pro Quadratmeter und Jahr nach Angaben von CBRE zwischen USD 400 und 450 für Class B und zwischen USD 650 und 750 für Class A bewegen.

Der Büroflächenbestand in Moskau ist verglichen mit der Größe der Stadt „überschaubar“: Er entspricht etwa dem in Hamburg und liegt noch unter in Berlin und München. Noch geringer ist der Büroflächenbestand in Sankt Petersburg, der sich nach Angaben von Knight Frank auf rund 1,7 Millionen, nach Jones Lang LaSalle auf 2,15 Millionen Quadratmeter beläuft. Knapp 100.000 Quadratmeter neue Flächen kamen in den ersten neun Monaten 2012 auf den Markt, weitere 70.000 Quadratmeter sollten noch bis Ende des Jahres fertiggestellt werden. Und in diesem Jahr soll als großes Projekt noch der erste Bauabschnitt des Nevskaya Ratusha (Neues Rathaus) Business Center

hinzukommen, eine Projektentwicklung im Zentrum von Sankt Petersburg, in dem die Stadtregierung rund 100.000 der insgesamt 350.000 Quadratmeter nutzen will.

Da die Nachfrage nach Büroflächen in Sankt Petersburg nach wie vor hoch ist, gehen die Leerstände stetig zurück und bewegten sich Ende 2012 nach Angaben von Knight Frank bei Class-A-Flächen bei acht Prozent, bei Class-B-Flächen bei etwa sieben Prozent. JLL beziffert den Leerstand mit durchschnittlich 9,7 Prozent etwas höher – gut zwölf Prozent bei Class A und knapp neun Prozent bei Class B.

Auch der Markt für Handelsimmobilien entwickelt sich in Russland recht stabil. Insgesamt gibt es in Russland insgesamt mehr als 13 Millionen Quadratmeter Einzelhandelsfläche in modernen Shopping Centern, wobei auf Moskau mit 3,3 Millionen Quadratmetern und Sankt Petersburg mit knapp 1,8 Millionen Quadratmetern knapp 40 Prozent entfallen. Für 1.000 Einwohner stehen in Moskau 278 Quadratmeter, in Sankt Petersburg sogar 356 Quadratmeter Shopping-Center-Fläche zu Verfügung. Zum Vergleich: Berlin rangiert mit 348 Quadratmetern pro 1.000 Einwohner zwischen beiden, Warschau mit 673 Quadratmetern und Prag mit 620 Quadratmetern je 1.000 Einwohner liegen jedoch deutlich darüber.

Die Leerstandsraten, die auf dem Höhepunkt der Krise 2009 auf zehn Prozent hochge-

schnell waren, liegen derzeit in Moskau bei zwei und in Sankt Petersburg bei vier Prozent. Entsprechend haben sich auch die Mieten stabilisiert und erreichen bis zu USD 4.000 pro Quadratmeter und Jahr in Moskau und bis zu USD 2.000 pro Quadratmeter und Jahr in Sankt Petersburg.

Quadratmetern. Ebenso ist die Gruppe der auf Logistikimmobilien spezialisierten Projektentwickler deutlich kleiner und zugleich professioneller geworden.

Auch geographisch agieren die Projektentwickler sehr viel vorsichtiger. Die

eine drei- bis vierfach geringere Marktdurchdringung. Allerdings weisen alle Beratungsunternehmen unisono darauf hin, dass sich die Nachfrage mit der Abschwächung der Wirtschaft weltweit und insbesondere in der Eurozone deutlich verringern könnte – eine drohende Wolke am Himmel des Industrie-, Lager- und Logistikimmobilienmarkts, die sich wohl erst im Laufe dieses Jahres auflösen oder manifestieren wird.

Der Mangel an Flächen führt dazu, dass Moskau derzeit zu den teuersten Standorten für Industrie- sowie Lager- und Logistikflächen in Europa zählt. Nur in London, Helsinki, Oslo, Zürich und Stockholm können noch höhere Preise verlangt werden. Die Preise pro Quadratmeter und Jahr erreichen nach Angaben von CBRE bis zu USD 140, JLL beziffert die Spitzenmieten mit USD 140 bis USD 145 pro Quadratmeter und Jahr.

Alles in allem hat sich der Immobilienmarkt in Russland und insbesondere in Moskau und Sankt Petersburg von der Krise 2008/2009 gut erholt und bewegt sich zumindest bei den Projektentwicklungen auf einem gesünderen Niveau als damals. Sah es vor zwei Jahren noch so aus, als kehrten internationale Immobilieninvestoren allmählich nach Russland zurück – der Anteil russischer Investoren war 2011 auf knapp 60 Prozent des gesamten Investitionsvolumens gesunken –, so hatten 2012 russische Investoren erneut ihren Anteil auf 78 Prozent des Investmentvolumens erhöht. Zwar bemühen sich alle internationalen Berater, diese Entwicklung zu relativieren und damit zu erklären, dass russische Investoren besser vernetzt sind und vor allem auch leichter von russischen Banken eine Finanzierungszusage erhalten, doch das ist sicher nur ein Teilaspekt. Es ist wohl eher die Tatsache, dass in Russland ein Investment deutlich risikoreicher als auf den europäischen Kernmärkten ist und viele Investoren derzeit geringe Neigung verspüren, trotz höherer Renditen Risiken einzugehen. Und das Risiko liegt nicht nur im Markt selbst begründet, sondern auch in den politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen. | **Marianne Schulze**



Moderne Logistikflächen sind rar – die Leerstände liegen unter einem Prozent.

Neben klassischen Shopping und Entertainment Centern entwickeln sich insbesondere um Moskau und Sankt Petersburg neue Formate, vor allem so genannte Outlet Center. Und Projektentwickler schauen inzwischen auch verstärkt auf die regionalen Oberzentren und in die Regionen, nicht zuletzt, weil vor allem in den großen Städten die Baugenehmigungen für großflächigen Einzelhandel inzwischen nicht mehr so ohne weiteres erteilt werden.

Ein Marktsegment, das seit 2011 wieder deutlich an Fahrt gewonnen hat und von den Fertigstellungsvolumina fast wieder auf dem Niveau der Boomjahre vor der Krise angekommen ist, sind Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien. Dennoch hat dieser Markt sein Gesicht grundlegend verändert. Heute bauen Projektentwickler nicht mehr spekulativ, sondern erst dann, wenn ein Nutzer feststeht, der die Fläche mietet oder kauft. Und es wird in eher kleineren Abschnitten entwickelt, etwa zwischen 50.000 und 100.000

Hauptstadt Moskau mit dem größten Konsumentenmarkt des Landes ist das wichtigste Logistikkreuz. Auch wenn in anderen großen Städten wie Nowosibirsk und Jekaterinburg der Logistikmarkt durchaus positive Tendenzen zeigt, finden hier entsprechende Aktivitäten auf einem deutlich niedrigeren Niveau statt.

Mit der wirtschaftlichen Erholung des Landes stieg die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen deutlich an, auch wenn es vorrangig russische und weniger internationale Unternehmen sind, die diese Nachfrage antreiben. Die Leerstände sind deutlich gesunken – sie liegen derzeit bei unter einem Prozent. In Moskau erreichte der Flächenumsatz 2012 rund 1,3 Millionen Quadratmeter, das Fertigstellungsvolumen belief sich auf knapp 600.000 Quadratmeter. Dieses „strukturelle Angebotsdefizit“ an Industrie- und Logistikflächen wird nach Einschätzung von CBRE auch in den nächsten Jahren bestehen bleiben. Verglichen mit Warschau und Prag beispielsweise hat Moskau

Your Full-Service- Partner for Real Estate Exhibitions



Stand Design & Stand Construction
Interior Design & Production, 3D-Renderings,
Graphic-Design, Video-Productions

spacewood GmbH
Intzestrasse 12
60314 Frankfurt

Fon +49(0)69/943186-0
Fax +49(0)69/943186-20
mail: info@spacewood.de
www.spacewood.de



NEUER WOHNRAUM FÜR RUSSLAND

Ziel der Russian Housing Development Foundation RHDF ist es, bezahlbaren Wohnraum für den russischen „Otto Normalverbraucher“ zu schaffen. 2008 ins Leben gerufen, ist die RHDF ein sich selbst finanzierendes föderales Unternehmen, das in ganz Russland aktiv ist.

Wohnraum war in Russland immer schon ein knappes Gut. Daran hat auch die Entwicklung zu einer Marktwirtschaft bisher wenig verändert. Zwar erlebte ab der Jahrtausendwende bis 2007 auch der Wohnungsbau in Russland einen Boom, doch meist richtete sich das Angebot an die besser verdienenden Schichten, zumal die Preise für Neubauwohnungen in diesem Zeitraum um gut 360 Prozent in die Höhe schossen. 2008 wurde daher die RHDF ins Leben gerufen, um den Wohnungsbau in Russland zu fördern und um vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch wenn die Krise 2008 einen deutlichen Preisrückgang bei allen Immobilienarten mit sich brachte, sind Wohnungen, die auf Initiative und mit Hilfe der RHDF errichtet wurden, immer noch deutlich günstiger: „Sie kosten im Schnitt rund RUB 30.000 pro Quadratmeter“, berichtet Denis Filippov, Deputy Director General der RHDF. Das sind knapp EUR 740 und ein deutlicher Unterschied zu den Durchschnittspreisen von Wohnimmobilien, die bei knapp RUB 44.000 (gut EUR 1.000) liegen.

Doch es geht nicht nur um erschwinglichen Wohnraum – Russland braucht generell neuen Wohnraum. Den 143,1 Millionen Einwohnern stehen nach Angaben der russischen Statistikbehörde Rosstat rund 3,3 Milliarden Quadratmeter Wohnraum zur Verfügung – das sind 23 Quadratmeter pro Kopf und damit die Hälfte der Fläche, die rechnerisch auf jeden Einwohner Deutschlands entfällt. Hinzu kommt ein gewaltiger Erneuerungsbedarf, vorrangig der sogenannten Chruschtschowkas, jener fünfstöckigen Plattenbauten aus den 60er und



Kleinteilige Wohnanlagen statt überdimensionierter Plattenbauten – ein Ziel der RHDF.

70er Jahren, die immer noch rund zehn Prozent des gesamten Wohnungsbestands in Russland ausmachen, aber auch der späteren gigantischen Plattenbausiedlungen, die zu ihrer Zeit begehrt waren, heute aber eher den Wunsch nach Veränderung wecken. So würden nach Untersuchungen der RHDF rund 60 Prozent der Familien gern in eine bessere Wohnung ziehen.

Insgesamt hat Russland einen Bedarf von 2,2 Milliarden Quadratmeter moderner Wohnfläche. Etwa zehn Prozent oder 3,3 Millionen Familien gehören zu jenen, die auch über die notwendige Kaufkraft verfügen, ihre Wohnsituation zu verbessern. Allein für diese zehn Prozent beläuft sich der Bedarf auf 239 Millionen Quadratmeter.

Um ihre Aufgabe erfüllen zu können, hat die RHDF das Recht, Liegenschaften in föderalem Eigentum, die ineffizient genutzt werden und nicht länger von der Föderation beansprucht werden, in ihre „Landbank“ aufzunehmen. Gleichzeitig wurde eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit allen 83 Regionen in Russland getroffen. Inzwischen befinden

sich im Liegenschaftsregister der RHDF Daten für 1.780 Grundstücke mit insgesamt 1,5 Millionen Hektar, davon liegen 932 Grundstücke in den Regionen der Russischen Föderation. Allein im vergangenen Jahr wurden in fünf Regionen (Kursk, Kirow, Tschelboksary, Moskau und Tjumen) rund 350.000 Quadratmeter Wohnraum fertiggestellt. Gleichzeitig wurden mit Investoren und Bauträgern für 82 Grundstücke mit insgesamt 3.425 Hektar Fläche in 20 Regionen Pachtverträge für die Entwicklung von Wohngebäuden abgeschlossen. Und in 23 Regionen sind auf 80 Grundstücken mit insgesamt 3.413 Hektar Fläche 56 Projekte in der Entwicklung. Hier entstehen 8,837 Millionen Quadratmeter Wohnfläche, davon 3,75 Millionen Quadratmeter in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Doch die RHDF stellt nicht nur Grundstücke bereit, sie führt auch die Auktionen durch, bei denen man die Pachtrechte erwerben kann, und unterstützt Investoren bei der Verwirklichung der Wohnprojekte, vor allem auch bei den administrativen Prozessen. Sie sorgt dafür, dass in den Siedlungen die notwendigen sozialen Einrichtungen wie

Kindergärten und Schulen vorhanden sind, dass es entsprechende Nahversorgungszentren gibt – dafür wurden unter anderem Verträge mit Metro und zuletzt Tengelmann abgeschlossen – und dass die Areale an das öffentliche Transportnetz der angebunden sind. Alle Infrastrukturmaßnahmen werden von der jeweiligen Kommune gestellt.

Das Risiko für Investoren und Projektentwickler, auf den Wohnungen „sitzen zu bleiben“, ist vergleichsweise gering. Die hohe Nachfrage führt dazu, dass die Wohnungen meist schon lange vor Fertigstellung verkauft sind. „Sollten Einheiten nicht innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung ihren Endnutzer gefunden haben, übernimmt die RHDF sie“, erklärt Denis Filippov. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern für Geringverdiener übernimmt die RHDF sogar bis zu einem Drittel der Objekte direkt vom Projektentwickler.

Doch der Bedarf an neuer Wohnfläche in Russland lässt sich nicht allein mit herkömmlichen Methoden decken. Notwendig sind neue Techniken für die Produktion von Baumaterial und Bauteilen, und angesichts der Ausdehnungen Russlands muss es entsprechende Fertigungen an unterschiedlichen Standorten geben. Auch hier ist die RHDF eine treibende Kraft, nicht nur neue Technologien in Russland einzuführen, sondern auch entsprechende Fertigungswerke in den Regionen anzusiedeln. „Wir haben 2011 mit dem italienischen Unternehmen Itaco Precast einen Vorvertrag über den Bau einer Fabrik für Fertigbetonteile in der Region Saratow geschlossen. Das Investmentvolumen für diese Fabrik, die eine Kapazität von rund 400.000 Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr hat, liegt bei rund EUR 100 Millionen. Und in diesem Sommer haben wir mit dem gleichen Unternehmen den Bau einer zweiten Fabrik

in der Region Rostow am Don vereinbart“, berichtet Denis Filippov.

Ein weiteres Projekt, auf das Denis Filippov sichtlich stolz ist, entsteht derzeit in Nowosibirsk. Hier stellt die RHDF einer Kooperative von jungen Wissenschaftlern Grund und Boden kostenlos zur Verfügung, damit diese hier selbst ihre Häuser bauen können. Dazu passt, dass die RHDF die Entwicklung von High-Tech Business Parks und Business-Inkubatoren aktiv fördert. Bevor jetzt der Eindruck eines „Gemischtwarenladens“ entsteht, sei hinzugefügt, dass die übergeordnete Verpflichtung der RHDF „die Verbesserung der Lebensqualität“ ist und sie „für Lebensbedingungen zu sorgen hat, aus denen jeder Nutzen zieht“. Dazu gehört auch, Berufsanfängern und jungen Familien nicht nur ein Dach über dem Kopf zu bieten, sondern auch Verdienstmöglichkeiten zu schaffen. | **Christiane Leuschner**



CEE & SEE GLOBAL REAL ESTATE & ECONOMY TALKS

12. & 13. Juni 2013

Palais Niederösterreich
Herrengasse 13
1010 Wien



GREET
VIENNA

www.greetvienna.com

MESSEN UND KONGRESSE

12 bis 15. März 2013

Mipim: Building tomorrow's world

Was: Der Immobilienbranche die Mipim vorstellen zu wollen, ähnelt dem Versuch, Eulen nach Athen zu tragen. Die Frühjahrsmesse der internationalen Immobilienwirtschaft ist bestens etabliert. In diesem Jahr ist die Türkei „Country of Honour“. Ein sichtbares Zeichen wird ein rund 1.000 Quadratmeter großer türkischer Pavillon sein, in dem türkische Organisationen, Unternehmen und Projekte präsentiert werden und in dem auch zahlreiche Podiumsdiskussionen mit türkischen und internationalen Teilnehmern stattfinden sollen. Vielleicht entdeckt mancher das Land,

das in vielerlei Hinsicht ein Bindeglied zwischen Europa und Asien ist und das in den vergangenen Jahren einen enormen Aufschwung erlebte.

Wo: Palais des Festivals, Cannes, Frankreich

Information und Anmeldung:
www.mipim.com

18. bis 21. März 2013

Russian Retail Forum

Was: Die vier Tage der Konferenz stehen jeweils unter einer Überschrift: Expand, Profit, Lead und Engage. Für Expansionswillige wird vor allem der erste Tag spannend sein, der die regionalen Märkte

in Russland und der GUS genauer betrachtet. Aber die Themenvielfalt umfasst auch Fragen, wie man Kunden binden kann und wie Expansionsstrategien zum Erfolg führen; es werden neue Retailprojekte und Konzepte vorgestellt und diskutiert sowie Trends herausgearbeitet, die möglicherweise die Einzelhandelslandschaft in den nächsten Jahren entscheidend verändern werden und die nicht nur Russland und die GUS betreffen, sondern weit über diesen geographischen Rahmen Wirkung zeigen werden.

Wo: Marriott Grand Hotel, Moskau, Russland

Information und Anmeldung:
www.adamsmithconferences.com

CONGRESS REISEN FRÖHLICH



Messe/Fair

Stadt/Town

Datum/Date

M	I	P	I	M	C	A	N	N	E	S	1	2	0	3	-	1	5	0	3	2	0	1	3
2	0	1	3																				

20. bis 23. Mai 2013

Real Corp: Planning Times

Was: Die 18. internationale Konferenz zu Stadtplanung und Regionalentwicklung in der Informationsgesellschaft befasst sich diesmal mit dem Verhältnis von Zeit und Raum. Allein der Veranstaltungsort Rom dürfte hier manche Überlegung anstoßen. Die Themen sind in fünf große Blöcke unterteilt: Der erste betrachtet neben Raum und Zeit auch die Umwelt. Der zweite Komplex befasst sich mit der Frage der langsamen oder schnellen Wirtschaft, die letztlich die Grundlage für das Gedeihen von Regionen, Städten und Gemeinden ist. „Zeit und Gesellschaft“ legt das Gewicht auf die gesellschaftlichen Veränderungen und daraus resultierenden Anforderungen. „Bewegung in der Zeit“ wiederum beschäftigt sich mit der immer schnelleren Veränderung, der Städte heute unterliegen. Und der fünfte und letzte große Themenblock steht unter der Überschrift „Wie die Zeit vergeht ... die unendliche Geschichte der (Unter-)Entwicklung“, in dem es vor allem um die Chancen geht, die sich durch die Veränderungen von Zeit und Raum bieten.

Wo: Casa della Architettura, Piazza Manfredo Fanti, 47, Rom, Italien

Information und Anmeldung:

www.corp.at

4. bis 6. Juni 2013

EIRE Expo Italia Real Estate

Was: Anders als bisher findet die EIRE in diesem Jahr nicht in den neuen Messehallen in Rho-Pero, sondern auf dem traditionellen Messegelände FieraMilanoCity und damit in zentraler Lage der lombardischen Hauptstadt statt. Der innerstädtische Standort erleichtert die Erreichbarkeit und passt letztlich besser zu einer Messe, bei der es immer auch um die Erneuerung von Städten geht und bei EIRE ganz besonders auch um die umfangreichen Liegenschaften der öffentlichen Hand, die Kommunen und Regionen Potenziale bieten, die diese allein nicht nutzen können. Auch wenn Italien derzeit eher eines der Sorgenkinder Europas ist, es ist immerhin die drittgrößte Volkswirtschaft des Kontinents und damit ein Immobilienmarkt, der allein von seiner Größe her einen Blick wert ist.

Wo: FieraMilanoCity, Mailand, Italien

Information und Anmeldung:

www.italiarealestate.it und eire.mi.it

4. bis 6. Juni 2013

Provada – The real estate meeting point

Was: Lange war die Provada eine eher national aufgestellte Messe, doch zunehmend entwickelt sie sich zu einer internationalen Veranstaltung. Dazu trugen zunächst international agierende niederländische Unternehmen wie Multi Development, ING Real Estate Finance oder Bouwfonds bei, aber auch Aussteller aus den Grenzregionen. Um diesen Trend zu verstärken, bietet die Provada dieses Jahr den Themenschwerpunkt „Internationales Investment“ an. Im „International Investment Pavillon“ soll es um den Austausch von Plänen, Strategien und Wissen gehen, um die „Cross-border-Verbindungen“ sowohl niederländischer als auch internationaler Marktteilnehmer in die Niederlande hinein zu fördern.

Wo: Amsterdam RAI, Europaplein 22, Amsterdam, Niederlande

Information und Anmeldung:

www.provada.nl

4. bis 7. Juni 2013

transport logistic

Was: Die diesem speziellen Bereich gewidmete Messe findet seit rund 30 Jahren, aber nur alle zwei Jahre statt und ist eine der weltweit anerkannten Leitmesen für Logistik, Mobilität, IT und Supply Chain Management. Sie ist aber auch ein wichtiger Treffpunkt für alle, die im Bereich Logistikimmobilien aktiv sind. Begleitend zu der Messe gibt es ein umfangreiches Rahmenprogramm, dass neben spezifischen Logistikthemen auch Themen wie die europäischen Verkehrsverbindungen und -anbindungen aufgreift sowie einzelne Märkte für Logistikimmobilien genauer betrachtet.

Wo: Neue Messe München, München, Deutschland

Information und Anmeldung:

www.transportlogistic.de

12. und 13. Juni 2013

GREET Vienna

Was: GREET steht für Global Real Estate & Economy Talks und vereint Ausstellung, Networking und Konferenzen. Das Hauptgewicht der Veranstaltung liegt auf Gewerbeimmobilien und Investments in Zentral-, Ost- und Südosteuropa, wobei es nicht nur um die Immobilienmärkte, sondern ebenso um die wirtschaftliche Entwicklung der CEE/SEE-Länder sowie der angrenzenden Staaten geht, die zunehmend in den Fokus expansionswilliger Unternehmen rücken. Organisiert wird GREET Vienna von Sylvia Foissy | The International Business Multiplier, in enger Kooperation mit dem SPH Publishing House.

Wo: Palais Niederösterreich, Herrngasse 13, Wien, Österreich

Information und Anmeldung:

www.greetvienna.com

impressum

Redaktion: Andreas Schiller (V.i.S.d.P.), Marianne Schulze

Layout: Silvia Bönnisch, www.boennisch.co.at

Erscheinungsweise: 8 x jährlich

Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
Buchmühlenstr. 21, D-51465 Bergisch Gladbach

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026

UID: DE270670378

T: +49 22 02 989 10 80

F: +49 22 02 989 10 81

E: office@schillerpublishing.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden.

Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen.

Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt. Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.

Fotos: Reed Midem (S. 1 rechts), RHDF (S. 1 links und S. 19), diak – Fotolia.com (S. 11), Tomas Sereda – Fotolia.com (S. 13), O1 Properties (S. 15), Hines (S. 16 links), Alcon Group (S. 16 rechts), PNK Group (S. 17)

BLICK VON DER SEITENLINIE



Wolfgang Schnurr war bis vor kurzem CEO einer großen Wohnungsgesellschaft.

Alles ist wie gehabt. In den letzten Wochen des alten Jahres wurden noch schnell einige Immobilienpositionen glatt gestellt, bevor dann zu Beginn des neuen Jahres wieder Rekordumsätze und zu erwartende Renditesteigerungen die Schlagzeilen schmücken. All das ist gewohnte Übung, lediglich die Namen der Experten, die uns die Meldungen und Zahlen verkünden, wechseln dann und wann.

Zwar gibt es nach wie vor Meldungen über Eurokrise und Schuldenberge, doch ist dies entweder ein politisches Problem oder Krise ist einfach woanders. Jedenfalls läuft in der deutschen Immobilienwirtschaft doch alles rund. Oder? Da stellt sich mir die Frage, ob das kollektive Gedächtnis so schlecht arbeitet, dass die Finanzkrise und der drohende Zusammenbruch des Systems komplett verdrängt werden. Dabei ist es gerade mal knappe fünf Jahre her, dass die Märkte vor einer Implosion standen, wie sie bisher nicht da gewesen war. An den Finanz- und Kapitalmärkten jagte eine Schreckensmeldung die nächste. Die Schuldigen waren relativ schnell ausgemacht. Es waren Investmentbank-

Ratingagenturen, Politiker. Alles wohl eher ein Problem des anglo-amerikanischen Systems und natürlich der Griechen. Eine tiefergehende Analyse der Ursachen blieb aus. Und heute werden alle Fragen nach den nötigen und möglichen Maßnahmen für eine Stabilisierung der Märkte eher durch die Erfolge der Jahre danach überlagert.

Doch ist wirklich wieder alles im Lot? Um die Krisenanfälligkeit der Märkte zu reduzieren, ist es wichtig, verlässliche Indikatoren zu finden, die die Entwicklung von Krisen bereits in frühen Phasen erkennen lassen. Dazu reichen betriebswirtschaftliche oder volkswirtschaftliche Analysen allein vielleicht nicht aus. Mit der Distanz zu den Ereignissen an den internationalen Immobilienmärkten lässt sich erkennen, dass die Markterhebungen oft ausschließlich auf rein quantitative Modelle fokussiert waren.

Es ist ermutigend, dass sich neben den Ökonomen auch die Vertreter geisteswissenschaftlich orientierter Disziplinen mit der Analyse von Zusammenhängen und Wirkungsweisen von wirtschaftlichen Abläufen beschäftigen. Werden Krisen also nicht nur anhand von Zahlenmaterial erklärt, sondern werden auch unorthodoxe Erklärungsmechanismen zugelassen? Führt dies möglicherweise zu neuen und besseren Erkenntnissen von Ursache und Wirkung von Finanzkrisen?

Die Finanzindustrie profitiert von dem Umstand, dass sie aufgrund ihrer Bedeutung als wesentliches Subsystem unserer Gesellschaft im Fokus der Betrachtung steht. Gleichwohl wird die Stellung der Branche von der Zivilgesellschaft hinterfragt. Es sind wertorientierte Fragen nach Verantwortlichkeiten und moralisch vertretbaren Geschäftsmodellen. Dies belegen die Diskussionen um die Einführung von Trennbankensystemen, um die (Un-)Zulässigkeit von Finanzprodukten und um ein Bankwesen, dem der Bezug zur Realwirtschaft verloren gegangen ist. So, wie die

Finanzbranche heute aufgestellt ist, sind Teile von „Moral Hazard“ durchgesetzt. Das Phänomen Moral Hazard bezeichnet eine Struktur, bei der eine von zwei Vertragsparteien ein höheres Risiko zu Lasten des anderen Vertragspartners eingeht. Wenn die Regulationsmechanismen unserer Wirtschaftssysteme dies zulassen, werden natürliche Verlierer geschaffen. Sicher kein Beitrag zur Schaffung stabiler Systeme.

Doch es scheint, als sei eine solche Wertediskussion in der Immobilienwirtschaft noch nicht angekommen. Hier beschränkt sich die Anwendung von wissenschaftlichen Forschungen aus den Bereichen Soziologie, (Finanz-)Psychologie oder anderer Geisteswissenschaften im Wesentlichen darauf, die Ergebnisse in die Produktgestaltung oder in die Absatzstrategien einfließen zu lassen. So kommt dann auch kaum ein Vortrag für die Immobilienbranche ohne Diskussion um den demografischen Wandel, die Bevölkerungspyramide oder die Entwicklung von Demenzzahlen aus. Die plakative Überhöhung demografischer und demoskopischer Erkenntnisse, die den Bedarf an altersgerechten Wohnungen, an single-orientierter Architektur oder energieorientierter Sanierung feststellen, ist hinlänglich bekannt. Diese Diskussion bleibt oberflächlich, weil sie lediglich an Absatzschwächen oder individuellen Erfolg anknüpft.

Daran ändert auch der Hype um nachhaltiges Wirtschaften, grüne Immobilien und umweltschonende Bauten nur wenig. Auch hier wird vornehmlich zahlenorientiert argumentiert. Aber Ethik lässt sich nicht leicht in Zahlen fassen. Ethische Entscheidungen brauchen eine Wertebasis, die kommuniziert werden muss, um praktiziert werden zu können. Wenn es uns nicht gelingt, verantwortungsvollem Handeln das Primat zu lassen und auf dieser Basis Systeme zu entwickeln, die dieses Wollen auch bewirken, dann wird es uns nicht gelingen, der Krisenanfälligkeit unserer heutigen Wirtschaftssysteme entgegenzuwirken.